

Bebauungsplan über das Gebiet zwischen Bahnhofstrasse, Gartenstrasse, Rigistrasse, Vorstadtstrasse und Schmidgasse

Bericht und Antrag der Baukommission vom 29.6.1976

Sitzung: 29.6.1976

Eingeladen: Stadtrat Dr. M. Frigo, Stadtarchitekt F. Wagner

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Damen und Herren,

I. Bericht der Kommission

A:

Der vorliegende Bebauungsplan ist die logische Fortsetzung des kürzlich vom Grossen Gemeinderat verabschiedeten nördlich angrenzenden Bebauungsplanes. Er weist einen parallelen Aufbau auf:

im gemeinsamen Untergeschoss Parkflächen, im Erdgeschoss Fussgängerachsen, Anlieferung, Ladengeschäfte, Gewerbe, in den Obergeschossen Büro, Wohnungen.

Aus Gründen der Praktikabilität wurde der bestehende Bebauungsplan Vorstadt/Schmidgasse in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

B:

Die Frage der Nutzungsdurchmischung gab zu einiger Diskussion Anlass. Die Höhe des Wohnungsanteils liegt im Durchschnitt höher als dies die Richtwerte in der Ersatzbauordnung (§ 47) verlangen. Dass die Richtwerte nicht stur gehandhabt werden, erscheint richtig, da sich je nach Lage doch andere Bedürfnisse zeigen können.

Einer Minderheit jedoch geht der Vorschlag des Stadtrates bezüglich Wohnungsanteils zuwenig weit: Sie verlangt, dass wesentlich mehr Wohnraum geschaffen wird, da sich die lokalen Gegebenheiten gut zu Wohnzwecken eignen und dass deshalb hier eine Chance besteht, Wohnungen inmitten der Stadt zu schaffen.

Die Mehrheit erachtet den Wohnanteil unter Hinweis auf die Richtwerte, als genügend. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die Ausnützungsziffer bezüglich des Wohnanteils zum Teil die Grössenordnung 1 erreicht, eine Grössenordnung, wie man sie in relativ dicht besiedelten, reinen Wohnzonen antrifft. Mit der vorgesehenen Nutzungsdurchmischung wird im betreffenden Quartier mehr Wohnraum geschaffen, als heute besteht. Würde der Wohnanteil wesentlich erhöht, so fehlen einerseits die dazugehörenden Grünanlagen und der "Auslauf", andererseits wird auf ein architektonisches Problem hingewiesen: da der Bebauungsplan nicht mit einer einheitlichen Arealüberbauung gleichzustellen ist, kann es Schwierigkeiten bieten, auf einer zu überbauenden Parzelle - je nach Lage - bezüglich der Wohnungen zu vernünftigen Lösungen zu kommen. Die Wohnqualität könnte darunter leiden.

C:

Zwei Grundeigentümer haben bereits vorsorglicherweise ihre Bedenken zum vorgesehenen Bebauungsplan angemeldet:

- Das eine bezieht sich auf die für einen späteren Zeitpunkt vorgesehene, unterirdische Durchfahrt zur Schmidgasse. Die Baukommission ist jedoch der Meinung, dass die Möglichkeit einer eventuellen Ausfahrt auf die Schmidgasse offengehalten werden soll.
- Das andere Bedenken richtet sich gegen den geplanten Fussgängerweg, der östlich der Liegenschaft Nr. 796 (an der Schmidgasse) geführt werden soll. Der betreffende Grundeigentümer macht den Vorschlag, diesen Weg zuerst nördlich und dann westlich der Liegenschaft Nr. 796 zu legen; da ein Durchgang zwischen den Liegenschaften Nr. 796 und 797 bereits bestehe, könnte dieser Weg praktisch ab sofort benützt werden. Die Baukommission ist der Ansicht, dass die vom betreffenden Grundeigentümer vorgeschlagene Wegführung vernünftig ist, da sie praktisch ab sofort realisierbar ist und nicht erst in einem fernen Zeitpunkt, in welchem die Liegenschaft Nr. 796 umgebaut wird. Im weiteren spricht dafür, dass der Innenhof des Bebauungsplangebietes von der Bahnhofstrasse her fussgängermässig genügend erschlossen ist, durch die vorgeschlagene Linienführung von der südlichen Vorstadtstrasse her aber eine Verbesserung der Erschliessung erreicht wird. Die Baukommission beantragt deshalb, diesen Fussgängerweg neu im beschriebenen Sinne zu führen.

D:

Eine Minderheit stellte den Antrag, es seien auf der Häuserseite entlang der Vorstadtstrasse Dachausbauten zu bewilligen, da damit ohne Aufstockung der Gebäude zusätzlich Wohnraum an einer bevorzugten Lage geschaffen werden könnte.

II. Antrag der Kommission

Die Baukommission beantragt dem Grossen Gemeinderat auf die Vorlage einzutreten und dieser mit der von der Baukommission vorgeschlagenen Fussgängerweg-Führung im Bereich der Grundbuchparzelle Nr. 796 zuzustimmen.

Für die Baukommission

Der Präsident

